

# Ambitiedocument Mariënborg



mei 2013



## Inhoud

### Voorwoord

1	Inleiding	4-5
2	Analyse	6-7
3	Het kader	9
4	De herontwikkeling	10-11
5	De ambities	12-17
6	Het proces	19-21

*“Mariënborg is dé ontmoetingsplek van Bussum waar kwaliteit, functionaliteit en levendigheid elkaar ontmoeten en mensen zich thuisvoelen.”*

## Voorwoord

Op 24 mei 2012 is de Gebiedsvisie Centrum Bussum door de Raad vastgesteld. Vervolgens is na een zeer levendig proces, waarbij veel inwoners van Bussum betrokken waren, het Centrumplan tot stand gekomen. De Gebiedsvisie en het Centrumplan vormen het kader voor de verdere vormgeving van onze ambities in het centrum. Vanuit de ambities uit de gebiedsvisie voor het centrum en de uitwerking hiervan in het centrumplan zijn doelstellingen voor de herontwikkeling van Mariënborg benoemd in dit ambitiedocument.

De unieke ligging van de locatie van het kloostercomplex Mariënborg aan de rand van ons centrum biedt vele kansen. Uitgangspunt hierbij is dat de herontwikkeling bijdraagt aan ons toekomstbestendig, levendig en groen centrum met een eigen identiteit. De kwaliteit van de tuinen en de historische bebouwing kan daarmee voor iedereen voelbaar worden. Onze doelstellingen zijn het (gedeeltelijke) behoud van het kloostercomplex, het toevoegen van een groene ontmoetingsplek in het centrum en de versterking van de woonfunctie.

Met dit ambitiedocument wordt een eerste stap gezet voor een herontwikkeling van het kloostercomplex. Vervolgens kan de herontwikkeling door het doorlopen van een procedure postzegelbestemmingsplan gerealiseerd worden.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van het ambitiedocument Mariënborg.

Paul Barneveld  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling



## Inleiding

Mariënborg ligt in het centrum van Bussum aan de rand van het kernwinkelgebied. Mariënborg is een kloostercomplex met een kloostertuin. De bijgebouwen zijn in gebruik als kinderdagopvang, daarnaast is er nog een kantoor met woning. Rondom het geheel ligt een kloostertuin.

De huidige eigenaar, de Congregatie van Onze Lieve Vrouwe te Amersfoort, is van plan om het kloostercomplex met ingang van 2015 te verlaten en haar bewoners onder te brengen in een meer geactualiseerde woon-/zorgomgeving.

### Actualisatie visie

De Gemeente heeft in 2003 haar centrumvisie geactualiseerd, waarin met betrekking tot de herontwikkeling van Mariënborg is opgenomen dat de begane grond van het bestaande gebouw en de omringende kloostertuin een publiek karakter moeten krijgen.

De gemeente heeft deze centrumvisie recent geactualiseerd onder de naam Gebiedsvisie Centrum (vastgesteld op 24 mei 2012). De ambitie uit de centrumvisie - voor een herontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd, de kloostertuin publiek toegankelijk wordt en de plinten een publiekgerichte functie krijgen - blijft gehandhaafd.

### Doelstelling

De Congregatie en de gemeente streven er naar om op een duurzame en economische rendabele wijze invulling te geven aan Mariënborg passend bij de behoeften binnen het centrum.

De Gebiedsvisie Centrum en het Centrumplan vormen samen de basis voor het ambitiesdocument en de herontwikkeling van Mariënborg.



### Strategie

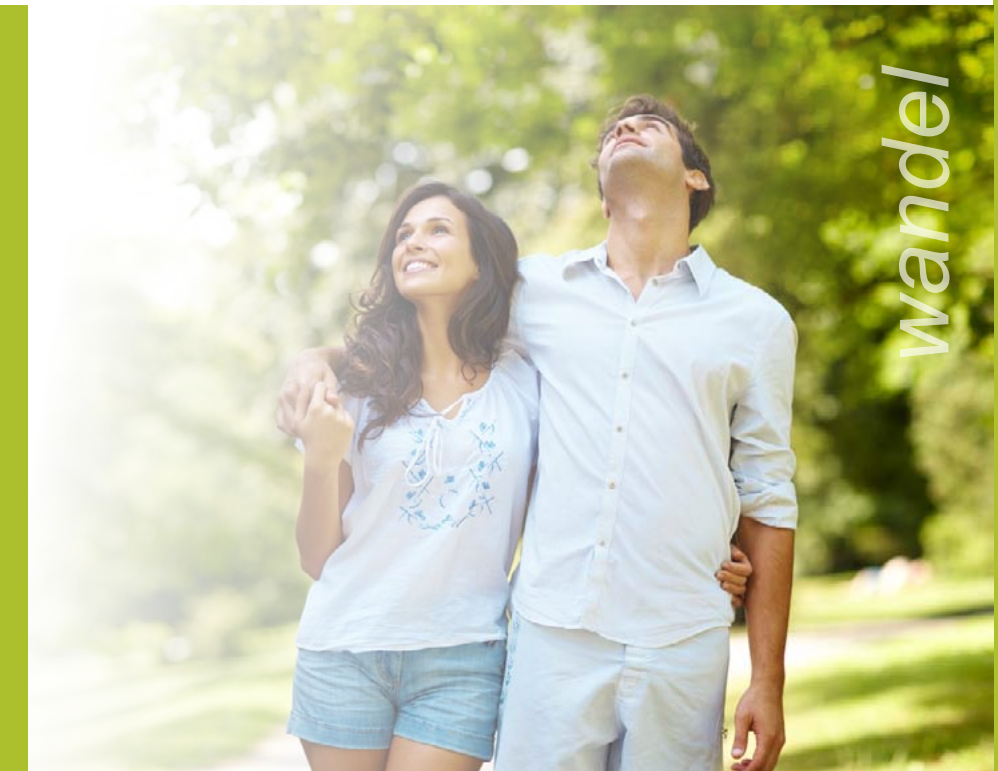
Voor het centrum geldt dat het een toekomstbestendig, levendig en groen centrum wordt met een eigen identiteit. De strategie die de meeste kans biedt om het centrum een vitale toekomst te geven is verduurzaming en vergroening van het centrum, in combinatie met meer levendigheid (horeca, kunst & cultuur) en meer wonen in het centrum.

Dit ambitiesdocument biedt uitgangspunten om de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde van Mariënborg als onderdeel van het centrum te vergroten.

### Hoe nu verder?

Mariënborg wordt in de context van het centrum en de omgeving gezien, alleen dan kan de relatie met het centrum worden versterkt. We richten onze blik naar buiten en van daaruit letterlijk en figuurlijk verbindingen leggen met Mariënborg. Zo wordt Mariënborg een onderdeel van het centrum en kan de herontwikkeling een bijdrage leveren aan de revitalisering van het centrum. We houden bij de herontwikkeling van Mariënborg het grotere geheel in het oog.

Mariënborg is dé plek van Bussum waar mensen samen komen, hun hart ophalen en geïnspireerd hun weg vervolgen. Een ontmoetingsplek waar kwaliteit, functionaliteit en levendigheid elkaar ontmoeten en mensen zich thuisvoelen.



# Analyse

## SWOT analyse

Om de interne aspecten (sterktes en zwaktes) en externe aspecten (kansen en bedreigingen) van Mariënborg te onderzoeken is een SWOT analyse opgesteld.

<p><b>Sterktes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>De <u>waarde</u> van het historische gebruik en karakter van de plek.</li><li>Vanwege de ligging in het centrum is Mariënborg belangrijk voor het <u>aanzicht</u> van het centrum en het dorp Bussum op zich.</li><li>De <u>ligging</u> van Mariënborg. Omdat de locatie goed is ontsloten is het vanaf het buitengebied goed bereikbaar. Daarnaast is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed te noemen.</li><li>De huidige karakteristieke bebouwing, het hoge hekwerk en de rustieke kloostertuin geven Mariënborg een specifieke <u>identiteit</u> en daarmee een eigen, weliswaar besloten, kwaliteit.</li></ul>	<p><b>Zwaktes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><u>Niet toegankelijk</u> voor onbevoegden. Door het gesloten karakter (privégrond) is de kwaliteit van het gebied bij velen onbekend.</li><li><u>Geen relatie</u> met het centrum. Mariënborg levert, ondanks zijn centrale ligging, geen bijdrage aan het functioneren en de kwaliteit van het centrum.</li><li><u>Niet zichtbaar</u> en <u>niet herkenbaar</u>. Door het naar binnengekeerde karakter is de belevingswaarde van Mariënborg laag.</li><li>De bouwfysische en -technische eigenschappen. De panden zijn slecht geïsoleerd en hebben <u>achterstallig onderhoud</u>.</li></ul>
<p><b>Kansen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>De <u>renovatie</u> van (een deel van) de panden en het <u>openstellen</u> van de kloostertuin zodat de belevingswaarde en herkenbaarheid van het gebied toenemen.</li><li>Het inpassen van Mariënborg in het <u>stedelijk structuur</u>.</li><li>Het toevoegen van <u>publieksgerichte functies</u>. Dit levert een bijdrage aan het functioneren van het centrum en versterkt de relatie tussen Mariënborg en het centrum.</li><li>Het ontwikkelen van een 'groene' <u>ontmoetingsplek</u>. Dit vergroot de toegankelijkheid van het gebied en versterkt de verblijfskwaliteit van het centrum.</li><li>De sterker wordende vraag m.b.t. <u>hergebruik</u> heeft een positief effect op herontwikkelingen.</li><li>Het benutten van het <u>spanningsveld</u> tussen het besloten karakter en de ligging in het centrum van Bussum.</li><li>Het <u>verbinden</u> van Mariënborg met haar omgeving door diverse doorgaande wandelroutes in verschillende richtingen aan te leggen.</li><li>Kleinschalige evenementen vergroten het <u>leefplezier</u> en culturele karakter van het dorp.</li><li>Een nieuw <u>woonmilieu</u> creëren en aanbieden.</li></ul>	<p><b>Bedreigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><u>Verwaarlozing</u> door leegstand.</li><li>Toenemende <u>kosten</u>, o.a. beheer- en onderhoudskosten.</li><li>Een afname van de <u>haalbaarheid</u> van de herontwikkeling wanneer niet op de vraag van de eindgebruiker wordt ontwikkeld of wanneer sprake is van <u>concurrentie</u> met andere projecten in de omgeving.</li><li>Een extreme <u>behoudzucht</u> van de huidige bebouwing.</li><li>Het in grote mate <u>aantasten</u> van de <u>waardering</u> voor het historische gebruik en karakter van Mariënborg.</li><li>Het in grote mate <u>aantasten</u> van het <u>groene karakter</u> (kloostertuin) van Mariënborg.</li><li>Een sterke afname van de rust die het gebied uitstraalt door <u>ongewenste activiteiten</u> zoals het ontstaan van hangplekken door te weinig toezicht (gebrek aan sociale veiligheid).</li><li>Belemmerende <u>wet- en regelgeving</u>.</li></ul>

# 2

## Ontwikkelingen

In de directe omgeving van Mariënborg liggen diverse projecten. Sommige projecten moeten nog worden gestart, andere projecten lopen al en een aantal projecten liggen stil.

Deze projecten hebben vanwege de nabije ligging effect op o.a. de maatvoering van het plangebied (*het door de gemeente herinrichten van gronden voor de aanleg van verblijfsgebied.*) en de nieuwe functies (*het voorkomen van concurrentie met nabij gelegen projecten of winkelgebieden*) binnen het plangebied van Mariënborg.



### Projecten:

- 1. Veldweg**  
Integrale ontwikkeling met een mix aan functies en een ondergrondse garage.
- 2. Scapino/Nieuwe Brink**  
Integrale ontwikkeling met een mix aan functies en een ondergrondse garage.
- 3. Bensdorp**  
Herontwikkeling van de chocolade-fabriek met een mix aan functies.
- 4. Nieuwe Brink/Brinklaan**  
Herinrichting van het Nieuwe Brinkplein en de Brinklaan voor het vergroten van de toegankelijkheid van het plein en het achterliggende winkelgebied.
- 5. Verdiept spoor**  
De gemeente wil een verdiept spoor vanwege de toenemende hinder van afgesloten spoorwegovergangen.
- 6. Herenstraat - Kloosterweg**  
Deze straten moeten een bijdrage gaan leveren aan de optimalisatie van de verkeersstromen in het centrum.





karakter

## Het kader

### Gebiedsvisie Centrum

Op basis van de analyse van deskundigen en de inbreng van ondernemers en bewoners zijn in de Gebiedsvisie Centrum (vastgesteld op 24 mei 2012) veertien ambities geformuleerd die moeten bijdragen aan het verhogen van de verblijfskwaliteit van het centrum.

### Centrumplan

De ambities van de gebiedsvisie zijn verder uitgewerkt in het Centrumplan (vastgesteld in april 2013). Daarin worden zeven thema's benoemd:

1. Compact centrum
2. Levendig centrum
3. Wonen in het centrum
4. Groen
5. Verkeer en verbindingen
6. Parkeren
7. Dorpsmanager\*

Met het Centrumplan ligt er een basis voor de realisatie van een toekomstbestendig, levendig en groen centrum met een eigen identiteit.

De ambities voor de herontwikkeling van Mariënborg zijn onderverdeeld in de zeven thema's van het Centrumplan en de veertien ambities van de Gebiedsvisie Centrum.

### Relevant beleid

Naast de genoemde ambities geldt voor de herontwikkeling van Mariënborg o.a. het onderstaande relevante beleid:

- Nota duurzaam bouwen
- Parkeerbeleid
- Externe veiligheid
- Verkeerslawaai
- Volkshuisvesting

Voor meer informatie met betrekking tot het bovenstaande beleid en het overig relevant beleid verwijzen wij naar de website [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl).

*\*Het thema dorpsmanager is niet van toepassing met betrekking tot de planvorming van Mariënborg. De dorpsmanager kan wel een rol spelen in het proces, door belangen boven tafel te krijgen en partijen bij elkaar te brengen.*

3

# De herontwikkeling

## 4

### De opgave

De herontwikkeling van Mariënborg en de kloostertuin is van grote betekenis voor Bussum. Onder andere de Fröbelschool staat stevig in het geheugen van vele Bussummers gegrift terwijl de kloostertuin een verborgen oase was die voor de meesten verborgen bleef.

De herontwikkeling biedt de kans het kloostercomplex een nieuwe betekenis in het centrum van Bussum te geven en de tuin op informele wijze te ontsluiten voor alle inwoners. Een belangrijk uitgangspunt bij de opgave is een haalbare ontwikkeling waarbij, met respect voor de aanwezige kwaliteiten, het kloostercomplex en de kloostertuin opgeknapt worden. De gerenoveerde kapel zal het pronkstuk van de herontwikkeling zijn en kan een bijzondere functie krijgen.

*Ter inspiratie voor de herontwikkeling adviseren wij de handreiking 'Een toekomst voor kloosters' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed door te lezen.*



### De opgave:

- Een nieuwe, duurzame toekomst voor Mariënborg en de kloostertuin.
- Het respecteren van het historische gebruik en karakter van Mariënborg.
- Bouwen in de tuin is mogelijk, de kloostertuin wordt openbaar met een groen karakter.
- Sloop van bouwdelen is mogelijk, mits er sprake is van een overtuigende onderbouwing mbt o.a. de cultuurhistorische waarde en de bouwkundige staat.
- Inzetten op stedelijk wonen en publieksgerichte functies in de plinten.
- Mariënborg herbestemmen.

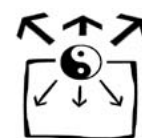
### Inpassing

Door de ligging in het centrum is Mariënborg belangrijk voor het aanzicht van het centrum. De algemene doelstelling is invulling te geven aan Mariënborg passend bij de behoeften binnen het centrum. De herontwikkeling van Mariënborg en de kloostertuin is gericht op de aansluiting bij centrumkwaliteiten; zoals goede bereikbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en een menging van functies. Bij de herontwikkeling wordt gekeken naar de ligging in het centrum, de inpassing in de stedelijke structuur, de verbindingen met de overige delen van het centrum, de ontwikkeling binnen de grenzen van het plangebied, de uitwerking van de randen en de aan- en ontsluiting met de directe omgeving.

Er wordt een balans gezocht tussen bebouwing/tuin en privé/openbaar, rekening houdend met de kwaliteiten van de huidige situatie, de functionele invulling en de beschikbare ruimte.



### Standpunten



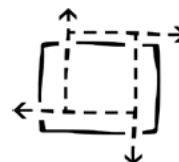
#### Introvert/extravert

Benutten van het spanningsveld tussen het besloten kloostercomplex en de ligging midden in het centrum van Bussum.



#### Verborgen oase

Behoud van de kwaliteit van de verborgen oase. Een omsloten, aangename en groene ontmoetingsplek.



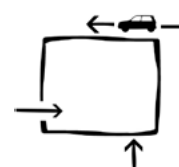
#### Opnemen in wandelroutes

Het kloostercomplex wordt verbonden met haar omgeving door diverse doorgaande (informele) wandelroutes in verschillende richtingen.



#### Gezonde balans

Naast een nieuw stedelijk woonmilieu is er ruimte voor publieksgerichte functies in de plinten. Daarnaast kunnen in de kloostertuin kleinschalige evenementen plaatsvinden.



#### Auto's rondom

Auto's blijven zoveel mogelijk buiten het hart van het kloostercomplex. Er worden geen doorgaande autoverbindingen gerealiseerd.



## Ambities

# 5

## Compact centrum

De klassieke pijler van de beleving – het winkelen – staat onder druk. De uitdaging voor de nabije toekomst is dus om de krimp van het winkelaanbod te managen. Door flexibel om te gaan met bestemmingsplannen wil de gemeente bijdragen aan het tegengaan van de winkelleegstand.

Hoe kan Mariënborg een functioneel onderdeel worden van het centrum, met een onderscheidend en eigen karakter?

### AMBITIES COMPACT CENTRUM (A)

#### A.1 Tijdelijk gebruik/leegstand:

- Voorkomen van leegstand door de herontwikkeling van Mariënborg en het vertrek van de zusters in tijd goed op elkaar af te stemmen.

#### A.2 Functies/verscheiden winkelaanbod/managen van de krimp:

- Ontwikkelen van het perceel met de kwalificatie aanloopstraat.
- Vestigen van functies die passen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden, behalve Detailhandel.
- Niet aanduiden van bestemmingen en functies binnen het perceel die strijdig zijn met de religieuze achtergrond van Mariënborg, zoals de porno- en gokindustrie en oorloggerelateerde activiteiten.

## Levendig centrum

Slechts op enkele dagen valt er iets te doen in het centrum, bijvoorbeeld als er markt is of in het weekend als er redelijk wat winkelend publiek is. De meeste tijd is het er echter (te) rustig, vooral in de avonden. Er is een nadrukkelijke wens om meer levendigheid in het centrum te brengen. Er moet weer iets te beleven zijn in het centrum van Bussum.

Welke functies kunnen in Mariënborg worden gebracht en gecombineerd om zowel overdag als 's avonds meer levendigheid in het centrum te krijgen?

### AMBITIES LEVENDIG CENTRUM (B)

#### B.1 Ontmoetingsplekken/pleinen:

- Versterken van de tuindorpgedachte door het toevoegen van een voor het publiek toegankelijke kloostertuin aan het centrum.
- Inrichten van (een deel van) de openbare ruimte als een herkenbare ontmoetingsplek en rustpunt bij het kernwinkelgebied.
- Vergroten van de toegankelijkheid van het plangebied door het toepassen van publiekgerichte functies in (een deel van) de plinten van de bebouwing.
- Koppelen van de functies in de publieke plinten met de publiek toegankelijke kloostertuin.

#### B.2 Horeca/levendigheid/evenementen:

- Toevoegen van ondersteunende horeca in de bebouwing.
- Toestaan van kleinschalige evenementen passend bij de schaal van het dorp, zowel in de bebouwing als op het omliggende terrein (kloostertuin).
- Voorkomen van negatieve effecten van horeca en/of evenementen op de leefbaarheid.

#### B.3 Publieksfuncties in het centrum:

- Vestigen van andere publieksfuncties (kunst, cultuur, educatie etc) zonder direct de concurrentie aan te gaan met het compacte centrum of nabij gelegen (her-)ontwikkelingslocaties.



# Wonen in het centrum

Als Bussum erin slaagt binnen het centrum ook een aantrekkelijk woongebied te creëren kunnen de gebruiksintensiteit en de gebruikswaarde van het centrum enorm verhoogd worden. Daarnaast moet men zich in het centrum kunnen oriënteren, niet alleen via bordjes, maar vooral door de uitstraling van het gebied en herkenningpunten (historische bebouwing). Het centrum moet uitnodigen om te verblijven.

Hoe wordt eenheid en samenhang van bebouwing, in relatie tot de kloostertuin, gecreëerd? En op welke wijze worden woningen toegevoegd die passen bij de levendigheid in het centrum?

## AMBITIES WONEN IN HET CENTRUM (C)

- C.1 Architectonisch samenhang:
- Rekening houden met de menselijke maat bij de renovatie van de bestaande bouw, de ontwikkeling van eventuele nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte in en rondom het plangebied.
  - Zorgen voor eenheid in de architectonische vormgeving van de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing.
  - Realiseren van hoge plinten, zodat eventueel in de toekomst een functieverandering of -uitbreiding mogelijk is.
  - Voorkomen van achterkantsituaties aan de Kloosterweg, de Herenstraat en de Veldweg. De routing tussen het centrum en de Bendorplocatie wordt kwalitatief ingericht met bijpassende functies.
  - Toekennen van een alzijdige uitstraling aan de bestaande en nieuwe bebouwing.
  - Realiseren van een samenhang tussen de bebouwing (bestaande bouw en eventuele nieuwbouw) en de kloostertuin.
  - Hanteren van de bouwhoogte van de bestaande bouw als maximale bouwhoogte voor eventuele nieuwbouw.
  - Integreren van de privé buitenruimtes in de (gekozen) architectuur.
  - Terugbrengen van maximaal hetzelfde volume in de vorm van nieuwbouw als het te slopen deel van de bestaande bebouwing. Onder voorbehoud dat de totale oppervlakte van de kloostertuin en daarmee het groene karakter niet vermindert.

- C.2 Belevingswaarde historische bebouwing:
- Behouden en renoveren van (een deel van) de historische bebouwing.
  - Vergroten van de zichtbaarheid van de kapel.
  - Onderbouwen van eventuele sloop van een deel van de bebouwing.
- C.3 Wonen toevoegen:
- Versterken van de woonfunctie, passend bij de levendigheid van het plangebied én het centrum.

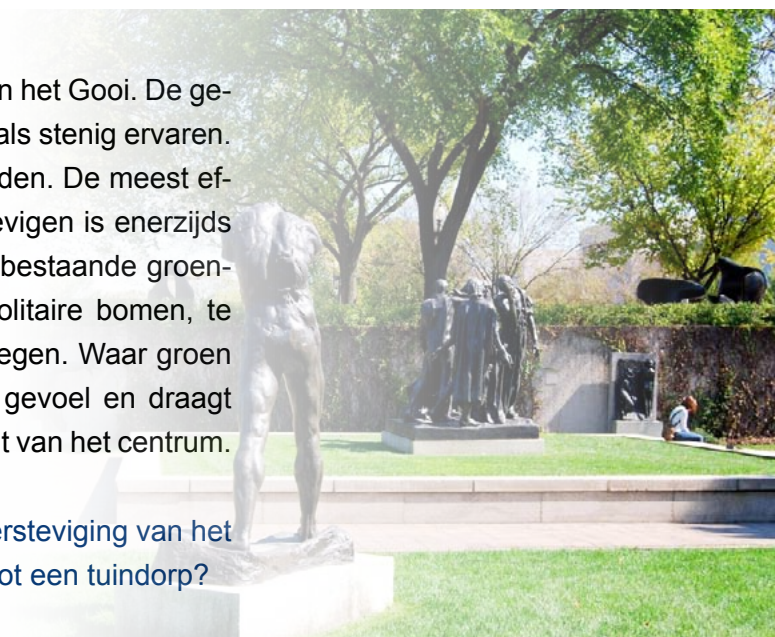
# Groen

Bussum wordt een modern tuindorp in het hart van het Gooi. De gemeente kent veel groen, al wordt het centrum nu als stenig ervaren. Veel plekken in het centrum kunnen groener worden. De meest effectieve manier om het groene karakter te verstevigen is enerzijds aan te sluiten bij de aanwezige kwaliteiten door bestaande groenelementen, zoals verborgen tuinen en mooie solitaire bomen, te benadrukken en anderzijds door groen toe te voegen. Waar groen wordt ingezet, geeft het een besloten en veilig gevoel en draagt daarmee in sterke mate bij aan de verblijfskwaliteit van het centrum.

Op welke manier draagt Mariënborg bij aan de versteviging van het groene karakter van het centrum en de wording tot een tuindorp?

## AMBITIES GROEN (D)

- D.1 Vergroening centrum:
- Behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter van de huidige tuin, zowel in oppervlak als in kwaliteit.
  - Omvormen van Mariënborg tot een belangrijke schakel bij de vergroening van het centrum en de totstandkoming van Bussum als een modern tuindorp ('the village green').
  - Aanwijzen van (een deel van) de tuin van Mariënborg als publiek toegankelijk "verborgen" tuin.
- D.2 Geleidelijke overgangen van publieke naar private ruimte:
- Realiseren van stadse voortuinen aan de Herenstraat, net als aan de Kerkstraat.
  - Voorkomen van negatieve effecten van (semi)privé buitenruimtes op de toegankelijkheid, het gebruik en de beleving van de kloostertuin.





# Verkeer en verbindingen

Een goede bereikbaarheid begint met een heldere oriëntatie. Of je nu te voet, met de fiets of met de auto het centrum van Bussum nadert, je moet een gevoel hebben waar je bent en een duidelijke overgang ervaren tussen het centrum en de rest van het dorp. Binnen het centrum kan een eenvormige uitstraling van de bestrating, belichting en het straatmeubilair de oriëntatie ten goede komen.

Hoe kan Mariënborg een bijdrage leveren aan het vergroten van de verblijfskwaliteit en toegankelijkheid van het centrum?

## AMBITIES VERKEER EN VERBINDINGEN (E)

- E.1 Eenheid in bestrating en straatmeubilair:
- Inrichten van de openbare ruimte met hoge kwaliteit, conform het centrum.
- E.2 Logische looproute naar en door het centrum:
- Versterken van de relatie tussen Mariënborg, de directe omgeving én het centrum door de wandelroutes door het plangebied aan te sluiten op wandelroutes in het centrum.
  - Toegankelijk maken van het gehele plangebied voor rolstoelgebruikers en scootmobielers.
  - Begeleiden en ondersteunen van de wandelroutes Bendsdorplocatie - Station (Naarden-Bussum) en Spiegelstraat - Herenstraat door de plinten in de bebouwing open en toegankelijk vorm te geven, zowel naar de kloostertuin alsook naar de openbare ruimte rondom het plangebied (Herenstraat, Kloosterweg en Veldweg).
  - In acht nemen van de sociale veiligheid van het openbaar toegankelijk gebied, waardoor overlast beperkt wordt.

# Parkeren

Meer parkeerplaatsen dragen niet bij aan het verhogen van de winstomzet. Sterker nog, als daardoor de verblijfskwaliteit afneemt, zou het zelfs wel eens een negatieve invloed kunnen hebben. Bovendien blijkt dat mensen die met de fiets komen net zoveel uitgeven als mensen die met de auto komen.

Hoe worden zowel de fiets- als autoparkeerbehoefte opgelost en ingepast in het ruimtelijk plan van Mariënborg, zonder nadelig effect te hebben op de belevingswaarde van het plangebied en de omgeving?

## AMBITIES VERKEER EN VERBINDINGEN (F)

- F.1 Autoparkeren:
- Realiseren van voldoende autoparkeerplekken op eigen terrein t.b.v. de nieuwe functies, of een gelijkwaardige oplossing.
  - Onderzoeken van de mogelijkheid om (half)verdiept te parkeren binnen de grenzen van het plangebied. Mogelijk in relatie tot andere (her)ontwikkelingsprojecten in de omgeving.
  - Voorkomen van nadelige effecten door de realisatie van autoparkeerplekken op: het bestaande groen, de behouden (en nieuwe) bebouwing en de toegankelijkheid of beleving van de publiek toegankelijke kloostertuin.
- F.2 Stallingen/bergingen:
- Realiseren van inpandige bergingen (o.a. fietsparkeren) en inpandige opstelruimtes voor containers t.b.v. woonfuncties.
  - Realiseren van voldoende openbare fietsparkeerplekken t.b.v. de publieksgerichte functies.
  - Voorkomen van nadelige effecten door de realisatie van openbare fietsparkeerplekken op: het bestaande groen, de te behouden (en nieuwe) bebouwing en de toegankelijkheid of beleving van de publiek toegankelijke kloostertuin.



## Het proces

### Bouwinitiatieven

Voor het in behandeling nemen van initiatieven voor een bouwproject gelden er in de gemeente Bussum procedures en voorwaarden. Hierdoor weet de ontwikkelaar op voorhand waar hij aan toe is en wat nodig is om zijn bouwinitiatief tot een succes te maken. Een goede voorbereiding en tijdig vooroverleg met de gemeente bepalen mede dit succes.

*Voor meer informatie met betrekking tot het indienen van een bouwinitiatief/aanvraag verwijzen wij naar de website van de gemeente Bussum: [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl) >Dossiers > Bouwinitiatieven*

### Planprocedure

De herontwikkeling van Marienburg vindt plaats door middel van het doorlopen van een procedure postzegelbestemmingsplan. Na o.a. het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en de advisering op het bouwplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (onafhankelijke partij) wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart.

Over de procedure vindt aparte besluitvorming plaats. In een volgend stadium volgt hierover meer informatie.

### Ruimtelijke onderbouwing

In de documenten, behorende bij de bestemmingsplanprocedure, is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Onderdeel daarvan is de verwerking van de in dit document opgenomen ambities A.1 t/m F.2 in het plan/ontwerp en een bijbehorende toelichting per ambitie.

*Voor meer informatie met betrekking tot de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij naar de checklist voor bouwinitiatieven. Deze is te vinden op de website [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl).*





### Bussumse werkwijze

Samen met de ontwikkelaar stelt de gemeente een procesplan op waarin zij aangeeft op welke wijze burgers en belanghebbenden actief betrokken worden bij de plan- en besluitvorming.

### Proces en rolverdeling

De interactie met burgers en belanghebbenden dient bij te dragen aan drie procesdoelen:

1. Inspelen op de wensen van betrokkenen, zijnde de huidige eigenaren, de omwonenden en belanghebbende instanties.
2. Het creëren van draagvlak voor de plannen.
3. Vraaggestuurd ontwikkelen: uitgaan van de behoefte aan functies in het centrum. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is ook een optie.

### Stakeholders

De uitwerking van de ambities uit de Gebiedsvisie voor het ambitiedocument Mariënborg wordt onderzocht in een samenspel tussen eigenaar / ontwikkelaar, inwoners, ondernemers en de gemeente, waarbij alle partijen elkaar erkennen en waarderen in zijn of haar rol en een ieder zijn of haar verantwoordelijkheid draagt en neemt.

De *eigenaar / ontwikkelaar* is vanaf het begin af aan betrokken geweest bij het opstellen van het concept ambitiedocument. Ook is zij betrokken geweest bij het opstellen van de Gebiedsvisie voor het centrum en heeft zij deelgenomen aan de werkgroepen van het Centrumplan.

De belanghebbenden van de herontwikkeling van Mariënborg (*ondernemers en inwoners*) worden betrokken bij het opstellen van het ambitiedocument.

Het *college* is verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding en –uitvoering, inclusief bijbehorende inspraak en interactieve beleidsvorming. De *raadscommissie* ruimte wordt gevraagd te adviseren over de verwerking van inspraakreacties in de Nota van Inspraak en de verwerking hiervan in het definitieve ambitiedocument.

De *raad* stelt het uiteindelijke Ambitiedocument Mariënborg vast.

### Communicatie

Het project, waaronder het procesplan, wordt geplaatst op de website. Dit geldt voor alle relevante stukken van het project Mariënborg.

Voor de inspraakbijeenkomst worden geïnteresseerden benaderd die reeds in een eerdere fase aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in het project Mariënborg.

### Anterieure overeenkomst

Deze overeenkomst wordt afgesloten om een aantal zaken te waarborgen voor zowel gemeente als ontwikkelaar. In deze overeenkomst staan afspraken met betrekking tot het doorleggen van de kosten van o.a. de ambtelijke organisatie, duurzaam bouwen, wijzigen openbare ruimte en parkeren.







Gemeente Bussum  
Postbus 6000  
1400 HA Bussum  
Tel. (035) 692 88 88  
Fax. (035) 692 85 00  
E-mail: [info@bussum.nl](mailto:info@bussum.nl)  
Internet: [www.bussum.nl](http://www.bussum.nl)